

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ «Α» ΣΤΗ
Φ.900/8/371/Σ.32

ΓΕΝΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ
ΕΤΟΥΣ 2022

Προς ενημέρωση των συνεταίρων για τις δραστηριότητες του Συνεταιρισμού, παρέχονται τα ακόλουθα στοιχεία:

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

1. Ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός Μονίμων Αξιωματικών Ελληνικού Στρατού (ΟΣΜΑΕΣ) συγκροτήθηκε με τον ΑΝ 564/68, όπως αυτός τροποποιήθηκε στη συνέχεια, αποτελεί ΝΠΙΔ περιορισμένης ευθύνης και απεριορίστου διαρκείας, υπαγόμενο στην εποπτεία και τον έλεγχο του ΥΕΘΑ (ΓΕΣ), μέχρι 31-12-2022, ενώ με το ΦΕΚ Α΄ 241/23-12-2022, η ανωτέρω παράταση επεκτάθηκε έως 31-12-2023. Όργανα του ΟΣΜΑΕΣ είναι το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ), το Εποπτικό Συμβούλιο (ΕΣ), ενώ το Ανώτατο Στρατιωτικό Συμβούλιο (ΑΣΣ) βασικής συνθέσεως επέχει θέση Γενικής Συνέλευσης. Το αξίωμα των μελών του ΔΣ και του ΕΣ είναι τιμητικό και άμισθο.

2. Το Δ.Σ για την οικονομική χρήση 2022 με το Υ.Ο.Δ.Δ 53/3-02-2022 με κύριο στόχο την εκκαθάριση των οικιστικών προγραμμάτων και την ολική ένταξη των οικισμών Μαλεσίνας και Καρύστου στους οικείους Δήμους και τη διάλυση του Γ΄ προγράμματος. Για την τρέχουσα οικονομική χρήση με το Υ.Ο.Δ.Δ 129/15-02-2023 διορίστηκε το νέο Δ.Σ/ΟΣΜΑΕΣ.

3. Οι πόροι του ΟΣΜΑΕΣ καλύπτουν το σύνολο των εξόδων του, λειτουργικών και κατασκευαστικών και προέρχονται αποκλειστικά από τις εισφορές και συνδρομές όλων των μελών του.

4. Κατά τη διάρκεια του έτους 2022 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 15 Δ.Σ, στα οποία συζητήθηκαν και εκδόθηκαν αποφάσεις για μείζονα και χρονίζοντα θέματα της γενικότερης λειτουργίας του Συνεταιρισμού. Επιπλέον, οι παραπάνω αποφάσεις επικεντρώθηκαν στην εξέλιξη και λειτουργία των παρακάτω προγραμμάτων.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΑΛΕΣΙΝΑΣ

5. Για το έτος 2022 και εντεύθεν, πραγματοποιήθηκαν τα παρακάτω:

α. Γενικά-διαχειριστικά θέματα/εξυπηρέτηση οικιστών-οικοπεδούχων:

(1) Ενημέρωση – επικαιροποίηση ηλεκτρονικού αρχείου των οικιστών - οικοπεδούχων του προγράμματος Μαλεσίνας (Διευθύνσεις – συμβάσεις ύδατος).

(2) Στο πλαίσιο ενημέρωσης των ατομικών φακέλων πραγματοποιήθηκαν σαράντα επτά (47) μεταβιβάσεις οικοπέδων και αναγνωρίσεις κληρονόμων.

(3) Δόθηκαν τοπογραφικά σε αιτούντες

(4) Εγκρίθηκαν δεκατρείς (13) αντικαταστάσεις υδρομετρητών κατόπιν ελέγχου που πραγματοποιήθηκε από τον ΟΣΜΑΕΣ.

(5) Πραγματοποιήθηκαν έξι (6) αρχικές συνδέσεις, τρεις (3) επανασυνδέσεις υδρομετρητών, καθώς και μία (1) διακοπή υδροδότησης.

(6) Επιβλήθηκαν τεκμαρτές δαπάνες κατανάλωσης σε οικιστές – οικοπεδούχους, λόγω ασυνέπειας σύμφωνα με τη σύμβαση ύδατος. Επιπροσθέτως πραγματοποιήθηκαν διορθώσεις χρεώσεων όπου απαιτήθηκε, κατόπιν επανεξετάσεως του εκάστοτε θέματος σε ΔΣ/ΟΣΜΑΕΣ.

(7) Επικοινωνία υπενθύμισης σε οικιστές - οικοπεδούχους με μεγάλα χρέη σε εισφορές – ύδρευση για εξόφληση / διακανονισμό των οφειλών.

(8) Πραγματοποιήθηκε ποιοτικός έλεγχος του νερού καθώς και η προγραμματισμένη χλωρίωση του.

(9) Πραγματοποιήθηκε διαγραφή παλαιών αριθμών υδρομετρητών.

(10) Πραγματοποιήθηκαν ενημερώσεις οικιστών (τηλεφωνικά, Email και με επιστολές) για τον καθαρισμό των οικοπέδων τους λόγω κινδύνου πυρκαγιάς ή για καθαρισμό των οικοπέδων τους λόγω κινδύνου πυρκαγιάς.

(11) Έγινε κατασκευή τριάντα επτά (37) πινακίδων διαφυγής.

(12) Πραγματοποιήθηκαν συναντήσεις με το Δήμο Λοκρών με σκοπό την απεμπλοκή του ΟΣΜΑΕΣ από το δίκτυο ύδρευσης και γενικότερα την ενσωμάτωση του οικισμού στον οικείο Δήμο . Στο πλαίσιο αυτό ζητήθηκε από τον δήμο η παράδοση του δικτύου ύδρευσης χωρίς οικονομικές εκκρεμότητες καθώς και της μη διανεμηθείσας περιουσίας του ΟΣΜΑΕΣ. Κατόπιν των παραπάνω έχουν πραγματοποιηθεί ενέργειες του ΟΣΜΑΕΣ με

Δασολόγο και Τοπογράφο για τον αποχαρακτηρισμό των οικοπέδων, από δασικά, σε μη, προκειμένου να ενσωματωθεί ο οικισμός στο Δήμο Λοκρών.

β. Σε ό,τι αφορά τα έργα εγκαταστάσεων/υποδομών, πραγματοποιήθηκαν τα παρακάτω:

- (1) Αντικατάσταση του κόμπλερ για την αντλία της Δ4 στη δεξαμενή Δ1.
- (2) Αντικατάσταση του φλοτέρ στη δεξαμενή της Δ3.
- (3) Χλωρίωση του δικτύου ύδρευσης.
- (4) Αντικατάσταση θερμοδιάκοπτη στο μοτέρ της Δ4.
- (5) Αντικατάσταση αντλίας αρχής.
- (6) Αντικατάσταση του άξονα υδροστομίου και αντικατάσταση στο έμβολο υδροστομίου πυροσβεστικού κρουνού.
- (7) Αντικατάσταση ρελέ ισχύος.
- (8) Καθαρισμός οδικού δικτύου.
- (9) Έλεγχος και επισκευή μοτέρ και αντλίας στη γεώτρηση Γ1.
- (10) Αντικατάσταση καμένου μοτέρ και αντλίας στη Γ2.
- (11) Πραγματοποιήθηκε ο καθαρισμός τμημάτων δρόμων του οικισμού από θάμνους, κλαδιά κλπ (αποφιλώσεις).

6. Προγραμματισμός Νέων Εργασιών

(α) Συντήρηση και βελτίωση δικτύου υδρεύσεως (γεωτρήσεις, αντλίες, δεξαμενές, αγωγοί).

(β) Ασφαλτοστρώσεις στα τμήματα οδικού δικτύου που έχουν υποστεί βλάβες λόγω εργασιών του ΟΣΜΑΕΣ.

(γ) Έλεγχος και συντήρηση κρουνών πυρόσβεσης και συνέχιση έργων αποψίλωσης στο πλαίσιο των ενεργειών πυρασφάλειας.

(δ) Συνεχίζονται οι προσπάθειες για απεμπλοκή του ΟΣΜΑΕΣ από τον οικισμό δια της μεταβιβάσεως των αρμοδιοτήτων διαχείρισεως στο Δήμο Λοκρών και στους συνεταιίρους.

(ε) Υποβολή προσφυγών στο Δασαρχείο για τον αποχαρακτηρισμό των αγροτεμαχίων από δασικά σε μη.

(στ) Υποβολή διορθώσεων - προσφυγών στο Κτηματολόγιο για διευθέτηση οικοπέδων σχετικά με την έκταση και το ιδιοκτησιακό καθεστώς τους.

7. Οικονομικές υποχρεώσεις Συνεταίρων

α. Ετήσιες εισφορές

(1) Με το υπ' αριθμ. 239 Πρακτικού της 24ης/20 Δεκ 2021 Συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (Α.Σ.Σ.) εγκρίθηκε ο προϋπολογισμός του 2022 από τον οποίο προκύπτει ετήσια εισφορά , ποσού 100,00€ (εισφορά τρέχοντος έτους Π/Υ 2022 ποσού 406.100,00€/4061 οικόπεδα) επί του ποσοστού ιδιοκτησίας των Οικοπεδούχων-οικιστών, για το έτος 2022 και το οποίο βεβαιώθηκε εντός του 2022 και έπρεπε να καταβληθεί έως **30/7/2022**. Με το υπ' αριθμ. 231 Πρακτικού της 23ης/21 Δεκ 2022 Συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (Α.Σ.Σ.) εγκρίθηκε ο προϋπολογισμός του 2023.

(2) Από τα τηρούμενα λογιστικά στοιχεία προκύπτει ότι ένας σημαντικός αριθμός οικοπεδούχων και οικιστών, καθυστερεί αδικαιολόγητα και δεν έχει εξοφλήσει τις εισφορές παρελθόντων ετών, με αποτέλεσμα ο Συνεταιρισμός να μην μπορεί να ανταπεξέλθει επαρκώς στις δαπάνες που απαιτούνται για την συντήρηση των έργων τεχνικής υποδομής. Επιπλέον, σας γνωρίζεται ότι ο ΟΣΜΑΕΣ συνεχίζει τις προβλεπόμενες ενέργειες για την είσπραξη των οφειλομένων εισφορών.

(3) Επιβάλλεται η εξόφληση των οφειλομένων ποσών από τις εισφορές των παρελθόντων ετών, το ταχύτερο δυνατό, διότι δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μη οφειλής με επακόλουθο την αδυναμία μεταβίβασης αυτού. Στην περίπτωση χρεών στις εισφορές, δεν θα χορηγείται σε αυτούς άδεια σύνδεσης με το δίκτυο ύδρευσης ενώ οι ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις θα επιβαρύνονται με τους νόμιμους τόκους υπερημερίας.

(4) **Η υποχρέωση ετήσιας εισφοράς και υπογραφής σύμβασης ύδατος βαρύνει τον επικαρπωτή και μόνο.**

β. Λογαριασμοί Ύδρευσης

(1) Με το υπ' αριθμ 31 πρακτικό της 652ης /2 Νοε 21 Συνεδρίασης ΔΣ/ΟΣΜΑΕΣ μειώθηκε η τιμή παγίου στα 30,00€ ενώ με το υπ' αριθμ. 22 πρακτικό της 632ης /15 Μαι 20 Συνεδρίασης ΔΣ/ΟΣΜΑΕΣ, καθορίζεται η τιμή μονάδας των κλιμάκων του τιμολογίου ύδρευσης, έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στην πραγματική κατανάλωση ρεύματος, όπως παρακάτω:

ΠΟΣΟΤΗΤΑ ΝΕΡΟΥ ΣΕ ΚΥΒΙΚΑ ΜΕΤΡΑ(m ³)		ΤΙΜΗ
ΑΠΟ	ΜΕΧΡΙ	
0	15	0,72 €
16	30	1,02 €
31	50	1,17 €

51	80	1,50 €
81	100	1,60 €
101	150	2,10 €
151	200	2,62€
201	και πάνω	3,17 €

(2) Όπως είναι γνωστό με τα ποσά που εισπράττονται από τους λογαριασμούς ύδρευσης, εξοφλούνται τα τιμολόγια της ΔΕΗ για την ηλεκτροδότηση των γεωτρήσεων-αντλιοστασίων τα οποία είναι αναγκαία για την υδροδότηση του οικισμού. Προς διευκόλυνση των μεγάλων οφειλετών και αυτών που αποδεδειγμένα έχουν οικονομικά προβλήματα, αλλά και με σκοπό την εύρυθμη λειτουργία του Συνεταιρισμού και την αύξηση της εισπραξιμότητας, θεσπίστηκε με την 663η Συνεδρίαση του Δ.Σ. την 21 Ιουλ 22 η ρύθμιση των οφειλών σε έως 24 άτοκες δόσεις. Το μέτρο αυτό ισχύει και για τις **οφειλόμενες εισφορές**, αλλά σε κάθε περίπτωση υλοποιείται **μόνο κατόπιν αιτήσεως του οφειλέτη**.

(3) Παρά τις παραπάνω διευκολύνσεις εξακολουθεί ένας σεβαστός αριθμός οικιστών, που κατέχουν υδρομετρητή, να μην καταβάλλει το αντίτιμο του νερού που καταναλώνει, αν και λαμβάνει τους λογαριασμούς που εκδίδονται. Οι διαφορές ή οι αμφισβητήσεις που προβάλλονται από ορισμένους οικιστές, τις περισσότερες φορές αποδεικνύονται αβάσιμες και παρελκυστικές και δεν τους κατοχυρώνει νομικά η άρνηση πληρωμής αυτών.

(4) Ο ΟΣΜΑΕΣ έχει ήδη προβεί σε διακοπές παροχής νερού σε μεγαλοοφειλέτες, οι οποίοι εφόσον προβούν στην εφάπαξ εξόφληση του 30% της συνολικής οφειλής τους επανασυνδέονται. Στην περίπτωση δε που το υδρόμετρο έχει υποστεί ζημιά, ο ιδιοκτήτης του θα επιβαρύνεται με αλλαγή υδρομετρητή με την εκάστοτε ετήσια προσφορά του εργολάβου.

8. Υποχρεώσεις Συνεταίρων ως προς την Ύδρευση

α. Κάθε ιδιοκτήτης έχει υποχρέωση :

(1) Να διατηρεί το φρεάτιο ύδρευσης ελεύθερο και καθαρό για ανεμπόδιστη λήψη των ενδείξεων του μετρητή του. Σε αντίθετη περίπτωση ο ΟΣΜΑΕΣ θα εκδίδει λογαριασμό με τεκμαρτή δαπάνη κατανάλωση αξίας (200,00 €) η οποία στο επόμενο τρίμηνο θα τριπλασιάζεται. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης εκ νέου θα ακολουθεί διακοπή υδροδοτήσεως, με σφράγιση του υδρομέτρου, η οποία θα αποκαθίσταται μόνο με την εξόφληση των παραπάνω ποσών.

(2) Να παρακολουθεί τον υδρομετρητή του για τυχόν διαρροές της εσωτερικής εγκατάστασης, για την οποία ο ΟΣΜΑΕΣ ουδεμία ευθύνη φέρει. Η εσωτερική εγκατάσταση του ακινήτου θα πρέπει να είναι εφοδιασμένη με γενικό διακόπτη και βαλβίδα αντεπιστροφής.

(3) Να αναφέρει **άμεσα** είτε στον ΟΣΜΑΕΣ (Πρόγραμμα Μαλεσίνας: τηλ. 2108705269) είτε στον υπεύθυνο συντήρησης του υδραυλικού δικτύου (τηλ. 6932237047) οποιαδήποτε διαρροή υποπέσει στην αντίληψή του, για τις μη εργάσιμες ώρες και ημέρες.

(4) Εφεξής εάν δεν ειδοποιηθεί ο ΟΣΜΑΕΣ στην περίπτωση που εμφανισθεί βλάβη ή αφαιρεθεί αυθαίρετα υδρομετρητής, με συνέπεια να μην είναι δυνατή η καταμέτρηση της κατανάλωσης, τότε σύμφωνα με την ισχύουσα με αριθμό 461/30-11-2005 απόφαση του ΔΣ, ο ΟΣΜΑΕΣ δικαιούται βάση της σύμβασης να εκδίδει τεκμαρτή δαπάνη κατανάλωσης για το πρώτο τρίμηνο αξίας 200 € και για το δεύτερο τρίμηνο αξίας 600 €.

(5) **Διακοπή ύδρευσης θα γίνεται μόνο αν έχουν εξοφληθεί πλήρως οι οφειλές μέχρι και την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. Αν η αίτηση περιλαμβάνει διαγραφή πόσου, η διακοπή ύδρευσης θα εξετάζεται σε επόμενο ΔΣ.**

β. Με απόφαση του ΔΣ η τοποθέτηση νέων παροχών ύδρευσης και υδρομετρητών στα οικόπεδα γίνεται σύμφωνα με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

(1) Αίτηση οικοπεδούχου με συνημμένο αντίγραφο συμβολαίου αγοράς.

(2) Υπογραφή σύμβασης υδροδότησης.

(3) Κάλυψη των εξόδων του υδρομετρητή ποσού 70,00 € και της κατασκευή φρεατίου (φρεάτιο, βάνα, αντεπίστροφο) ποσού 161,20 €, όπου απαιτείται, επιβαρύνει τον ιδιοκτήτη σύμφωνα με την εκάστοτε απόφαση ΔΣ/ΟΣΜΑΕΣ.

(4) Εξόφληση όλων των παλαιών οφειλών, συμπεριλαμβανομένων των οφειλών στις εισφορές, με την προσκόμιση βεβαίωσης μη οφειλής από το λογιστήριο του ΟΣΜΑΕΣ.

γ. Θα πρέπει να γίνει κατανοητό ότι η αλόγιστη και ανεξέλεγκτη κατανάλωση νερού, από μέρος των οικιστών, επιβαρύνει όλο το σύστημα υδροδότησης και δημιουργεί σοβαρό πρόβλημα έλλειψης νερού, κυρίως τους θερινούς μήνες. Ο συχνός έλεγχος για τυχόν βλάβες του εσωτερικού δικτύου των οικιών, καθώς και η χρησιμοποίηση του νερού ως ένα πολύτιμο αγαθό, το οποίο υπάρχει στον οικισμό με πολύ κόπο και έξοδα, θα βοηθήσει στην μείωση της κατανάλωσης.

δ. Ο ΟΣΜΑΕΣ απευθύνει έκκληση προς τους οικιστές, οι οποίοι εφόσον αντιληφθούν κλοπή νερού από παρακείμενα οικόπεδα ή προμηθευτές νερού με βυτία, να το καταγγέλλουν **άμεσα** στις αρμόδιες αρχές με παράλληλη ενημέρωση του ΟΣΜΑΕΣ, προκειμένου να αντιμετωπίζεται και καταστέλλεται με τις νόμιμες διαδικασίες προς εξάλειψη του φαινομένου. Διευκρινίζεται ότι απαγορεύεται σε οικιστές που διαθέτουν ήδη υδρόμετρο να δίνουν νερό σε παρακείμενα οικόπεδα ή οικίες.

α. Για κάθε αλλαγή κυριότητας (π.χ λόγω πωλήσεων, λόγω δωρεάς εν ζωή, γονικής παροχής κ.λπ) τόσο των οικοπέδων όσο και των οικιών θα πρέπει:

(1) Πριν την μεταβίβαση να ζητείται η έκδοση από τον ΟΣΜΑΕΣ βεβαίωσης, ότι δεν υπάρχει οφειλή του οικοπέδου ή του ιδιοκτήτη κατοικίας.

(2) Ο Συμβολαιογράφος να συμπεριλαμβάνει στο συμβόλαιο τον όρο: «Ο νέος αγοραστής ή δωρεοδόχος ή αποδεχόμενος την παροχή, αναλαμβάνει τη ρητή υποχρέωση να καταβάλλει στον ΟΣΜΑΕΣ, όλες τις εισφορές και δαπάνες συμπληρώσεως και συντηρήσεως των έργων υποδομής και των κοινόχρηστων χώρων που προγραμματίζονται κατ' έτος από το ΔΣ του Συνεταιρισμού και εγκρίνονται από το Α.Σ.Σ όπως καθορίζεται από το Καταστατικό του ΟΣΜΑΕΣ».

Μόνο εφόσον περιληφθεί στο συμβόλαιο η παραπάνω Ρήτρα αποδοχής απαλλάσσεται ο παλαιός ιδιοκτήτης, των οικονομικών υποχρεώσεων που έχει έναντι του ΟΣΜΑΕΣ, διαφορετικά παραμένει νομικά και οικονομικά υπόχρεος.

(3) Να ενημερώνεται άμεσα ο ΟΣΜΑΕΣ, με την υποβολή ενός επικυρωμένου φωτοαντιγράφου, του Συμβολαίου Μεταβίβασης που συντάσσεται.

β. Σε περίπτωση θανάτου ιδιοκτήτη οικοπέδου οι κληρονόμοι αυτού οφείλουν να δηλώνουν την μεταβολή, άμεσα, στον ΟΣΜΑΕΣ με την αποστολή των απαραίτητων δικαιολογητικών, ώστε να εκδοθεί απόφαση ΔΣ για την αναγνώριση τους.

10. Ειδικές Επισημάνσεις

α. Η καθαριότητα ή εμφάνιση και η ευταξία του οικισμού δεν είναι η καλύτερη ούτε η επιβαλλόμενη από τους όρους υγιεινής και καλής διαβίωσης. Η ευθύνη κυρίως ορισμένων οικιστών είναι προφανής. **Επισημαίνεται η υποχρέωση και ευθύνη των ιδιοκτητών οικοπέδων, όσον αφορά την αποψίλωση και καθαρισμό του οικοπέδου τους, προς αποφυγή πυρκαγιών σύμφωνα με τη Πυροσβεστική Διάταξη Υπ' αριθ. 9/2021 ΦΕΚ 1923/Β/13-5-2021.** Οι παραβάτες διώκονται σύμφωνα με το άρθρο 433 του Ποινικού Κώδικα.

β. Πέραν των ανωτέρω τον τελευταίο καιρό έχουν παρατηρηθεί περιπτώσεις αποθέσεως μπαζών από νέες ανεγειρόμενες κατοικίες. Αυτό εκτός από την κακή εικόνα και την αλλοίωση του περιβάλλοντος, πράγμα που έχουμε όλοι υποχρέωση να διατηρούμε και βελτιώνουμε, αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις των νόμων. Είναι αδιανόητο ένα τόσο όμορφο φυσικό περιβάλλον, να αλλοιώνεται κατά τρόπο βάνουσο, για να προσποριστούν ορισμένοι κάποια οικονομικά οφέλη. Όλοι πρέπει να μεριμνήσουν για την διατήρηση και βελτίωση του περιβάλλοντος, αποτρέποντας τους κακότροπους με κάθε νόμιμο τρόπο. Είναι καθήκον κάθε οικοπεδοδούχου να επιβάλει στον εργολάβο κατασκευής της οικίας του να μεταφέρει τα προϊόντα εκσκαφής σε συγκεκριμένους χώρους του Δήμου και να μην τα εναποθέτει οπουδήποτε.

γ. Αυτονόητο είναι ότι τα πεζοδρόμια ή το οδόστρωμα κάθε οδού δεν αποτελεί προέκταση των οικοπέδων και δεν πρέπει να καταλαμβάνονται από κανέναν για κανένα λόγο και οι παραβάτες διώκονται ποινικώς.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΑΡΥΣΤΟΥ

11. Για το έτος 2022 και εντεύθεν, πραγματοποιήθηκαν τα παρακάτω:

α. Εισήχθησαν στο ΔΣ/ΟΣΜΑΕΣ και εγκρίθηκαν εκατόν δεκαεννέα (119) μεταβιβάσεις οικοπέδων και αναγνωρίσεις κληρονόμων προγράμματος Καρύστου και εγκρίσεις δαπανών συντήρησης του προγράμματος Καρύστου.

β. Συνεχίστηκε η διαδικασία σύναψης αρχικών συμβολαίων μεταξύ του ΟΣΜΑΕΣ και συνεταιριών που δεν έχουν υπογράψει ακόμη αρχικό συμβόλαιο απόκτησης του κληρωθέντος οικοπέδου τους. Ήδη έχει ξεκινήσει η υπογραφή των πρώτων συμβολαίων και θα συνεχισθεί, σε όσα από τα μέλη έχουν εκδηλώσει ενδιαφέρον, μέχρι το τέλος Δεκεμβρίου 2022, οπότε και λήγει η θητεία του παρόντος ΔΣ/ΟΣΜΑΕΣ. Στόχος είναι να υπογραφούν όσο το δυνατόν περισσότερα συμβόλαια.

γ. Συνεχίζει να βρίσκεται σε ισχύ η από 09-06-2005 υπογραφέισα σύμβαση μεταξύ της ΔΕΗ και του ΟΣΜΑΕΣ, που αφορά την ηλεκτροδότηση του οικισμού Παξιμάδας Καρύστου, μέχρις εξαντλήσεως όλου του ποσού που είχε προκαταβάλει ο Συνεταιρισμός.

δ. Συνεχίζει να βρίσκεται σε λειτουργία το δίκτυο ύδρευσης του οικισμού. Αντιμετωπίστηκαν όλες οι βλάβες που παρουσιάσθηκαν στο δίκτυο και ο οικισμός δεν έχει καθόλου διακοπή ύδατος. Προκειμένου να επιτευχθεί η συνεχής και εύρυθμη λειτουργία του δικτύου υπογράφηκε σύμβαση μεταξύ του ΟΣΜΑΕΣ και κατάλληλου μηχανολόγου – μηχανικού, η οποία αφορά την συντήρηση – επισκευή αντλιοστασίου, γεωτρήσεων και δεξαμενών καθώς και του δικτύου ύδρευσης ΟΣΜΑΕΣ Καρύστου. Η ανωτέρω σύμβαση κάλυπτε σε διάρκεια όλο το έτος και είναι σε ισχύ έως 31 Δεκεμβρίου 2022, οπότε και τελειώνει η θητεία του παρόντος ΔΣ/ΟΣΜΑΕΣ. Λόγω παλαιότητας του δικτύου ύδρευσης πραγματοποιήθηκαν πολλές αποκαταστάσεις βλαβών σωληνώσεων με διαρροές.

ε. Πραγματοποιήθηκαν, μετά από έγκριση του ΔΣ/ΟΣΜΑΕΣ, εργασίες καθαρισμού και συντήρησης του οδικού δικτύου του οικισμού. Πιο συγκεκριμένα εκτελέσθηκαν οι παρακάτω εργασίες :

(1) Καθαρισμός και συντήρηση οδικού δικτύου στις δύο (2) κεντρικές οδούς Νο1 και Νο2.

(2) Καθαρισμός του οδικού δικτύου σε όλες τις οδούς που εξυπηρετούνται κατοικίες.

στ. Μετά από έλεγχο που πραγματοποιήθηκε στο αρχείο με τους φακέλους των οικοπέδων, διαπιστώθηκε ότι λείπει ένας μεγάλος αριθμός από τα αντίγραφα των αρχικών συμβολαίων απόκτησης των

οικοπέδων, από τον ΟΣΜΑΕΣ προς τα μέλη του. Τα συμβόλαια που λείπουν είναι οκτακόσια ενενήντα (890). Στάλθηκε ενημερωτική επιστολή προς τα μέλη, για τα οικόπεδα των οποίων δεν υπάρχουν στην κατοχή του ΟΣΜΑΕΣ τα συμβόλαια με τα οποία απέκτησαν την ιδιοκτησία από τον Συνεταιρισμό, προκειμένου να μας τα προσκομίσουν και να ενημερώσουμε το αρχείο μας, έχουμε λάβει τετρακόσια σαράντα δύο (442) συμβόλαια και μας λείπουν πλέον 448. Συνεχίζεται η προσπάθεια εξασφάλισης και των υπολοίπων.

ζ. Την 28 Ιουλίου 2022, έλαβε χώρα στην Κάρυστο, συνάντηση μεταξύ πρόεδρου του ΔΣ/ΟΣΜΑΕΣ, Σχη (ΜΧ) Χαβιά Παναγιώτη και εκπροσώπου του κ. Δημάρχου Καρύστου (συγκεκριμένα της επιστημονικής συμβούλου του Δήμου, τοπογράφου μηχανικού κ. Ιάνθης Καλλιπολίτου), στην οποία συζητήθηκε το θέμα του καθορισμού των ενεργειών για την έναρξη της σταδιακής παραλαβής των έργων υποδομής του ΟΣΜΑΕΣ Καρύστου από τον Δήμο Καρύστου. Στα πλαίσια αυτά προβήκαμε στην σταδιακή αποστολή στοιχείων του προγράμματος Καρύστου τα οποία ζητηθήκαν από την πλευρά του Δήμου. Είμαστε σε συνεχή επικοινωνία με τον Δήμο για την αποστολή και περαιτέρω στοιχείων που τυχόν θα μας ζητηθούν.

12. Προγραμματισμός Νέων Εργασιών

α. Συνεχής παρακολούθηση και συντήρηση των γεωτρήσεων, του αντλιοστασίου και του δικτύου ύδρευσης, όπως αυτές καθορίζονται στην υφιστάμενη σύμβαση .

β. Έλεγχος της καλής λειτουργίας του εσωτερικού & εξωτερικού δικτύου ύδρευσης, της καλής ποιότητας του νερού καθώς και προώθηση των διαδικασιών για τη διαχείριση του δικτύου ύδρευσης από τον δήμο Καρύστου.

γ. Συνεχής προγραμματισμός για αποκατάσταση των κατολισθήσεων και των καταστροφών καθώς και καθαρισμός του υπολοίπου οδικού δικτύου.

δ. Συνέχιση της διαδικασίας σταδιακής αποκατάστασης των οικοπέδων που παρουσιάζουν πρόβλημα αρτιότητας λόγω καταπάτησης από το δρόμο ή το πεζοδρόμιο, πέραν των όσων έχουν ήδη αποκατασταθεί. Η ανωτέρω διαδικασία είναι άμεσα εξαρτώμενη από την εξόφληση των εισφορών οι οποίες αποστέλλονται στους οικοπεδούχους ανά έτος.

ε. Συνέχιση της διαδικασίας σύναψης αρχικών συμβολαίων παραχώρησης της κυριότητας των οικοπέδων σε όσους δικαιούχους δεν έχουν συνάψει ακόμη αρχικά συμβόλαια μεταβίβασης με τον συνεταιρισμό.

στ. Λόγω κατολίσθησης του εδάφους η οδός Νο 18 έχει καταστεί αδιαπέραστη και αρκετοί οικοπεδούχοι δεν έχουν πρόσβαση στα οικόπεδά τους. Η κατολίσθηση επεκτάθηκε και σε ένα μικρό μέρος της κεντρικής οδού Νο 1 του οικισμού. Σε συνεργασία με τον εργολάβο που επιλέχθηκε από τον οργανισμό θα καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια για την αποκατάσταση της κατολίσθησης, λαμβάνοντας υπόψη και τα οικονομικά δεδομένα του ΟΣΜΑΕΣ.

ζ. Συνέχιση της προσπάθειας εξασφάλισης των αρχικών συμβολαίων που λείπουν από το αρχείο του ΟΣΜΑΕΣ.

η. Συνέχιση των επαφών με το δήμο Καρύστου με σκοπό την σταδιακή παραλαβή αρχικά των έργων υποδομής και στη συνέχεια ολόκληρου του προγράμματος ΟΣΜΑΕΣ Καρύστου.

13. Προβλήματα προγράμματος Καρύστου

α. Καταπάτηση οικοπέδων από δρόμους και πεζοδρόμια.

Το έτος 1997 υπογράφηκε με την εταιρεία J&P ABAΞ η σύμβαση για την εκτέλεση του έργου «Διάνοιξη και Ασφαλτόστρωση οδών του ΟΣΜΑΕΣ στη θέση Παξιμάδας Καρύστου και μεταφορά – οριοσήμανση των ορίων των οικοπέδων από το σχέδιο στο έδαφος». Οι εργασίες άρχισαν στις 3-1-1998 και περατώθηκαν στις 25-11-2001. Το έργο παραλήφθηκε προσωρινά στις 30-5-2002 και οριστικά στις 18-11-2003.

Κατόπιν επίγειας αποτύπωσης στην οποία προέβη η ΓΥΣ διαπιστώθηκε ότι σε σύνολο 2060 οικοπέδων (1998 ενεργά λόγω αρχαιολογικού χώρου) τα 1195 (ποσοστό 58%), έχουν καταπάτηση από τους δρόμους και τα πεζοδρόμια και τα 349 από αυτά έχουν εμβαδό < 650,00 τ.μ. δηλαδή είναι μη άρτια και οικοδομήσιμα.

Το πρόβλημα των ανωτέρω οικοπέδων προέκυψε από τη μη σωστή υλοποίηση της οδοποιίας κατά τη φάση της κατασκευής καθόσον αποδεδειγμένα υπάρχει καταπάτηση των οικοπέδων από δρόμους και πεζοδρόμια.

Η επίλυση του παραπάνω προβλήματος εμπεριέχει πολεοδομικές, νομικές, κατασκευαστικές και οικονομικές παραμέτρους, το οποίο το καθιστούν πολύπλοκο και απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις για την αντιμετώπισή του. Δεδομένου ότι δεν ζητήθηκαν ευθύνες και αποζημιώσεις από την ανάδοχο εταιρεία προ της οριστικής παραλαβής του έργου, εκτιμάται ότι η αποκατάσταση του συνόλου των προβληματικών οικοπέδων θα είναι χρονοβόρα και οικονομικά επιζήμια.

Από το έτος 2013 ξεκίνησε η σταδιακή αποκατάσταση των προβληματικών οικοπέδων με την μέθοδο της επέμβασης και διόρθωσης της οδοποιίας τοπικά, έτσι ώστε να αποκτήσουν το αρχικό εμβαδόν τους. Τα οικόπεδα που έχουν καταπάτηση από τις οδούς και έχουν χάσει την αρτιότητά τους πλέον είναι 153. Μέσα στο τρέχον έτος έχει προγραμματιστεί η συνέχιση του προγράμματος αποκατάστασής τους λαμβάνοντας υπόψη και τα οικονομικά δεδομένα του ΟΣΜΑΕΣ.

β. Σύμβαση ΟΣΜΑΕΣ - ΔΕΗ για την ηλεκτροδότηση του οικισμού

Σύμφωνα με την υπογραφείσα σύμβαση του ΟΣΜΑΕΣ με την ΔΕΗ της 9-6-2005, η κατασκευή του δικτύου ηλεκτροδότησης θα γίνεται με την υποβολή από κάθε ενδιαφερόμενο της αίτησης ηλεκτροδότησης,

παρόλο που ο Συνεταιρισμός είχε προκαταβάλει το ποσό των 2.742.457,60€ που αφορά στην κατασκευή του συνόλου του δικτύου ηλεκτροδότησης του οικισμού και το οποίο μειώνεται μετά από κάθε νέα σύνδεση. Επιπλέον η ΔΕΔΔΗΕ περιοχής Αλιβερίου, όταν δέχεται αίτημα ηλεκτροδότησης από οικοπεδούχο του οικισμού, λόγω μη ύπαρξης αποθέματος σε τιμμεντένιους στύλους (τους οποίους προβλέπει η σύμβαση) τοποθετεί ξύλινους στύλους.

γ. **Οδικό δίκτυο**

Λόγω της υπαγωγής του ΟΣΜΑΕΣ (2015 – 2017) στο υπουργείο Οικονομικών και της υπολειτουργίας του, λόγω μη ύπαρξης διοικητικού συμβουλίου, δημιουργήθηκαν πολλά προβλήματα στο οδικό δίκτυο, ήτοι καθιζήσεις, κατολισθήσεις και μεταφορά φερτών υλικών σε μεγάλο μέρος του οδοστρώματος, με συνέπεια το κόστος αποκατάστασης να είναι αρκετά υψηλό.

δ. **Σαθρότητα υπεδάφους**

Η σύσταση του υπεδάφους και η σαθρότητά του προκαλεί στον οικισμό πολλά προβλήματα με κατολισθήσεις και καθιζήσεις, η αποκατάσταση των οποίων επιφέρει μεγάλο και δυσβάσταχτο κόστος για τον ΟΣΜΑΕΣ.

ε. **Δίκτυο ύδρευσης**

Το δίκτυο ύδρευσης λόγω της παλαιότητας αλλά και λόγω της σαθρότητας του εδάφους (κατολισθήσεις) παρουσιάζει συχνά βλάβες, με αποτέλεσμα να δαπανώνται σημαντικά ποσά για την αποκατάστασή του. Επίσης εξαιτίας του γεγονότος ότι οι οικιστές που χρησιμοποιούν το δίκτυο, είναι λίγοι (26 υδρόμετρα), το κόστος για τη χρήση του είναι μεγάλο και πολλές φορές δεν καλύπτει τα έξοδα λειτουργίας του αντλιοστασίου (λογαριασμοί ΔΕΗ).

14. Οικονομικές Υποχρεώσεις Συνεταίρων (Καρύστου)

α. Από τα τηρούμενα οικονομικά στοιχεία του ΟΣΜΑΕΣ προκύπτουν τα παρακάτω:

(1) Ορισμένοι συνέταιροι δεν έχουν προβεί στην σύνταξη του συμβολαίου μεταβίβασης της κυριότητας του οικοπέδου που τους έχει κληρωθεί, καθόσον δεν έχουν τακτοποιήσει της οικονομικές τους υποχρεώσεις.

(2) Μεγάλο ποσοστό των οικοπεδούχων δεν πλήρωσε τις εισφορές των προηγούμενων ετών. Σύμφωνα με τα συμβόλαια που έχουν υπογράψει, ο ΟΣΜΑΕΣ δύναται να προβεί σε κατάσχεση του οικοπέδου τους κηρυσσώμενου του συμβολαίου μεταβίβασης τίτλου εκτελεστού και εκκαθαρισμένου, όπως έχει ρητά συμφωνηθεί στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο.

(3) Επισημαίνεται ότι για να γίνει η παραχώρηση των οικοπέδων στους συνεταίρους ή νομίμους κληρονόμους με συμβολαιογραφική πράξη, επιβάλλεται να έχουν καταβληθεί όλες οι εισφορές για την

αποπεράτωση των έργων υποδομής του οικισμού. Ο συνétairos δύο ημέρες πριν τη σύνταξη του συμβολαίου μεταβίβασης να αιτείται σχετική βεβαίωση μη οφειλής από ΟΣΜΑΕΣ.

(4) Η υποχρέωση ετήσιας εισφοράς και υπογραφής σύμβασης ύδατος βαρύνει τον επικαρπωτή και μόνο.

β. Ετήσια Εισφορά:

(1) Το ΔΣ, για το 2022, εισηγήθηκε και το ΑΣΣ ενέκρινε μέσω του Π/Υ 2022 την εισφορά χρήσης 2022 ποσού 215.170,00€, το οποίο κατανεμήθηκε στους συνεταίρους ανάλογα με τον συντελεστή αξίας εκάστου οικοπέδου και σύμφωνα με τον μαθηματικό τύπο:

ΕΙΣΦΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΩΝ 2022	Απαιτούμενο ποσό δαπανών έτους 2022: 215.170,00 €	X	Συντελεστή αξίας εκάστου οικοπέδου
	Συνολικό άθροισμα συντελεστών αξίας 3.371,95		

(2) Από τα παραπάνω συνεπάγεται ότι η **ετήσια** εισφορά των συνεταίρων για το έτος 2022, κλιμακώνεται ανάλογα με τον συντελεστή αξίας εκάστου οικοπέδου και έπρεπε να καταβληθεί μέχρι **30/7/2022**. Με το υπ' αριθμ. 231 Πρακτικού της 23ης/21 Δεκ 2022 Συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (Α.Σ.Σ.) εγκρίθηκε ο προϋπολογισμός του 2023.

(3) Επισημαίνεται ότι οι κάτοχοι δύο (2) οικοπέδων θα καταβάλλουν τις αναλογούσες εισφορές και για τα δύο (2) οικόπεδα και ότι για να πραγματοποιηθεί η υπογραφή συμβολαίων, οι συνétairoi πρέπει να έχουν εξοφλήσει τις αναλογούσες εισφορές τους, προ της υπογραφής των συμβολαίων.

15. Υποχρεώσεις Συνεταίρων ως προς την Ύδρευση

α. Κάθε ιδιοκτήτης έχει υποχρέωση :

(1) Να διατηρεί το φρεάτιο ύδρευσης ελεύθερο και καθαρό για ανεμπόδιστη λήψη των ενδείξεων του μετρητή του. Σε αντίθετη περίπτωση ο ΟΣΜΑΕΣ θα εκδίδει λογαριασμό με τεκμαρτή κατανάλωση αξίας 200,00 € η οποία στο επόμενο τρίμηνο θα τριπλασιάζεται. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης εκ νέου θα ακολουθεί διακοπή υδροδοτήσεως η οποία θα αποκαθίσταται μόνο με την εξόφληση των παραπάνω ποσών συμπεριλαμβανομένων των εξόδων επανασύνδεσης 20€) και της αντίστοιχης δαπάνης αποκάλυψης του φρεατίου.

(2) Να παρακολουθεί τον υδρομετρητή του για τυχόν διαρροές της εσωτερικής εγκατάστασης, για την οποία ο ΟΣΜΑΕΣ ουδεμία ευθύνη φέρει. Η εσωτερική εγκατάσταση του ακινήτου θα πρέπει να είναι εφοδιασμένη με γενικό διακόπτη και βαλβίδα αντεπιστροφής.

(3) Να αναφέρει **άμεσα** είτε στον ΟΣΜΑΕΣ (Πρόγραμμα Καρύστου: τηλ. 2108705270) είτε στον φύλακα του ΟΣΜΑΕΣ

(τηλ. 6973395000) οποιαδήποτε διαρροή υποπέσει στην αντίληψή του, για τις μη εργάσιμες ώρες και ημέρες.

(4) Εφεξής εάν δεν ειδοποιηθεί ο ΟΣΜΑΕΣ στην περίπτωση που εμφανισθεί βλάβη ή αφαιρεθεί αυθαίρετα υδρομετρητής με συνέπεια να μην είναι δυνατή η καταμέτρηση της κατανάλωσης τότε σύμφωνα με την ισχύουσα με αριθμό 544/30-1-2013 απόφαση του ΔΣ, ο ΟΣΜΑΕΣ δικαιούται βάση της σύμβασης να εκδίδει τεκμαρτή δαπάνη κατανάλωσης, για το πρώτο τρίμηνο αξίας 200 € και για το δεύτερο τρίμηνο αξίας 600 €.

β. Με απόφαση του ΔΣ η τοποθέτηση νέων παροχών υδρεύσεως και υδρομετρητών στα οικόπεδα γίνεται σύμφωνα με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

(1) Αίτηση συνεταίρου με συνημμένο αντίγραφο συμβολαίου αγοράς.

(2) Υπογραφή συμβάσεως υδροδότησης.

(3) Εξόφληση όλων των παλαιών οφειλών με την προσκόμιση «βεβαίωση μη οφειλής» από το λογιστήριο του ΟΣΜΑΕΣ.

γ. Θα πρέπει να γίνει κατανοητό ότι η αλόγιστη και ανεξέλεγκτη κατανάλωση νερού από μέρος των οικιστών επιβαρύνει όλο το σύστημα υδροδότησης και δημιουργεί σοβαρό πρόβλημα έλλειψης νερού κυρίως τους θερινούς μήνες. Ο συχνός έλεγχος για τυχόν βλάβες του εσωτερικού δικτύου των οικιών καθώς και η χρησιμοποίηση του νερού ως ένα πολύτιμο αγαθό το οποίο υπάρχει στον οικισμό με πολύ κόπο και έξοδα θα βοηθήσει στην μείωση της κατανάλωσης.

δ. Με το υπ' αριθμ. 22 πρακτικό της 632ης/15 Μαί 20 Συνεδρίασης ΔΣ/ΟΣΜΑΕΣ καθορίζεται η τιμή μονάδας των κλιμάκων του τιμολογίου ύδρευσης έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στην πραγματική κατανάλωση ρεύματος σύμφωνα με τον κάτωθι πίνακα:

Επιπρόσθετα, με την 648η Συνεδρίαση του Δ.Σ. την 06 Αυγ 21 αποφασίστηκε η αποστολή μηνιαίων λογαριασμών ύδρευσης με μηνιαίο πάγιο τα 15,00€ και η διατήρηση των παραπάνω κλιμάκων του τιμολογίου ύδρευσης.

ΠΟΣΟΤΗΤΑ ΝΕΡΟΥ ΣΕ ΚΥΒΙΚΑ ΜΕΤΡΑ(m3)		ΤΙΜΗ
ΑΠΟ	ΜΕΧΡΙ	
0	15	0,72 €
16	30	1,02 €
31	50	1,17 €
51	80	1,50 €
81	100	1,60 €
101	150	2,10 €
151	200	2,62€
201	και πάνω	3,17 €

ε. Διακοπή ύδρευσης θα γίνεται μόνο αν έχουν εξοφληθεί πλήρως οι οφειλές μέχρι και την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. Αν η αίτηση περιλαμβάνει διαγραφή πόσου η διακοπή ύδρευσης θα εξετάζεται σε επόμενο ΔΣ.

στ. Έναρξη υδροδότησης. Σύμφωνα με την απόφαση ΔΣ καταργείται το ποσό 357,00 € που αφορά την αρχική σύνδεση ύδατος με μοναδική πλέον επιβάρυνση για την αρχική σύνδεση τα κόστη αγοράς υδρομετρητή 40 €, το φρεάτιο υδρομετρητή 20 € και της εργασίας υδραυλικού 30 €.

16. Ειδικές Επισημάνσεις

α. Η μεταβίβαση (γονική παροχή) των οικοπέδων, από τους εν ζωή συνεταιίρους στα παιδιά τους είναι άμεσα δυνατή μετά την υπογραφή των συμβολαίων. Όσο αφορά την πώληση, μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο εφόσον οι ιδιοκτήτες έχουν την κυριότητα για πέντε (5) τουλάχιστον χρόνια από την υπογραφή συμβολαίου, εκτός αν συντρέχουν ειδικοί λόγοι, αφεύκτου ανάγκης και μετά από σχετική απόφαση του ΔΣ/ΟΣΜΑΕΣ (άρθρο 7 παράγραφος δ του καταστατικού).

β. Όσοι εκ των συνεταιίρων έχουν υπογράψει συμβόλαιο και δεν έχουν στείλει έστω ανεπικύρωτο φωτοαντίγραφο του συμβολαίου μετά του πιστοποιητικού μεταγραφής του οικοπέδου τους στο υποθηκοφυλακείο Καρύστου, να τα αποστείλουν στον ΟΣΜΑΕΣ, προς ενημέρωση του φακέλου τους και του αρχείου μας.

γ. Ενημερώνουμε όσους επιθυμούν τη δενδροφύτευση των οικοπέδου τους, ότι έχει συνταχθεί σχετική μελέτη δενδροφύτευσης με μέριμνα του συλλόγου οικοπεδούχων Καρύστου και στην οποία προτείνονται δένδρα και θάμνοι τα οποία είναι κατάλληλα και ανθεκτικά στις κατά τόπους καιρικές συνθήκες. Προς αποφυγή παρερμηνείας του θέματος τονίζεται ότι οι εργασίες δενδροφύτευσης είναι προαιρετικές και γίνονται με μέριμνα και ευθύνη των οικοπεδούχων.

ΤΡΙΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ (Μη Εξυπηρετηθέντων Συνεταιίρων)

17. Για το έτος 2022 και εντεύθεν, πραγματοποιήθηκαν τα παρακάτω:

α. Τα μέλη του Τρίτου Προγράμματος ανέρχονται σε 1.716.

β. Πραγματοποιήθηκαν (10) διαγραφές μελών.

γ. Ολοκληρώθηκε ηλεκτρονική καταγραφή του αρχείου του Γ' προγράμματος και πραγματοποιήθηκε διασταύρωση στοιχείων με τη βάση δεδομένων του ΜΤΣ (έλεγχος μελών εν ζωή).

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

18. Για την πλήρη ενημέρωση των συνεταίρων ως προς την οικονομική κατάσταση του ΟΣΜΑΕΣ (έσοδα – έξοδα και κατανομή αυτών), επισυνάπτονται στις Προσθήκες «1» έως «6» συγκεντρωτικά στοιχεία του προϋπολογισμού έτους 2022 καθώς και της αναμόρφωσης αυτού, που εγκρίθηκαν από το ΑΣΣ με το υπ'αριθμ. 239 πρακτικό της 24ης Συνεδρίασης/20-12-21, το οποίο μας κοινοποιήθηκε με την Φ.956.2/38/1108487/Σ.5952/24 Δεκ 21/ΓΕΣ/ΔΟΙ/1γ και το υπ'αριθμ. 157 πρακτικό της 13ης Συνεδρίασης/25-07-22, το οποίο μας κοινοποιήθηκε με την Φ.956.2/20/1233436/Σ.3617/29 Ιουλ 22/ΓΕΣ/ΔΟΙ/1γ. Οι Λογιστικές Καταστάσεις οικονομικής χρήσης 2021, μετά από έλεγχο και σύνταξη έκθεσης ελέγχου από την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών LEVERAGE ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. υποβλήθηκαν προς έγκριση από το ΑΣΣ και εγκρίθηκαν με το υπ'αριθμ. 232 πρακτικό της 23ης Συνεδρίασης/21-12-22 και το οποίο μας κοινοποιήθηκε με την Φ.956.2/2/1243909/Σ.17/02 Ιαν 23/ΓΕΣ/ΔΟΙ/1γ, έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του ΓΕΣ. Στις προσθήκες «7» έως «9» επισυνάπτεται ο Απολογισμός Εσόδων- Εξόδων έτους 2021. Οι Λογιστικές Καταστάσεις οικονομικής χρήσης 2022 και ο Απολογισμός εσόδων-εξόδων έτους 2022 θα υποβληθούν προς έγκριση εντός του 2023 και έπειτα θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα του ΓΕΣ.

19. Οι ενέργειες που πραγματοποιήθηκαν από το Ταμείο-Λογιστήριο, έχουν αναλυτικά όπως παρακάτω:

α. Πληρώνεται μηνιαίο μίσθωμα στο Μετοχικό Ταμείο Αεροπορίας ύψους 1.100,00 € με βάση την τροποποιητική σύμβαση που υπογράφηκε στις 11 Απριλίου 2022 για το 2022.

β. Ο Συνεταιρισμός είναι ενήμερος φορολογικά καθώς τακτοποιούνται μηνιαίως οι τρέχουσες οφειλές προς την εφορία.

γ. Ο Συνεταιρισμός έχει εξοφλήσει όλες τις οφειλές του παρελθόντος προς τον ΕΦΚΑ, οπότε έχει αποκτήσει και ασφαλιστική ενημερότητα.

δ. Ο Συνεταιρισμός δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές προς τρίτους.

ε. Υπογράφηκε σύμβαση με την ΝΝΤ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, στις 01 Απριλίου 2022, για την παροχή υπηρεσιών Λογιστικής-Φορολογικής Υποστήριξης και Σύνταξης-Αποστολής Αναφορών στις Αρμόδιες Αρχές για το έτος 2022.

στ. Υπογράφηκε σύμβαση με την εταιρεία UNISYSTEMS ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, από 31/03/2022 έως 31/12/2022, η οποία παρέχει καθημερινά υπηρεσίες τεχνικής/συμβουλευτικής υποστήριξης εφαρμογών λογισμικού καθώς και υπηρεσίες πρόσθετης ανάπτυξης λογισμικού.

ζ. Υπογράφηκε σύμβαση με την ανώνυμη εταιρεία LEVERAGE ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., από 11/07/2022 έως 31/10/2022, προκειμένου να ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις και τον απολογισμό έτους 2021 και να συντάξει έκθεση ελέγχου (πιστοποιητικό ελέγχου).

η. Τηρείται κανονικά το Μητρώο Οφειλετών με εγγραφές στη καρτέλα του κάθε οικιστή και πιστώνονται σε καθημερινή βάση από τα extrait της τράπεζας οι καρτέλες των οικοπεδούχων-οικιστών. Διευκρινίζεται ότι η πίστωση των extrait της τράπεζας δεν γίνεται online αλλά με χειροκίνητη καταχώρηση, δημιουργώντας πρόβλημα στην καθημερινή αποτύπωση του πραγματικού υπολοίπου των καρτελών καθώς οι πιστώσεις, με το υπάρχον προσωπικό, είναι αδύνατο να καταχωρούνται σε πραγματικό χρόνο.

θ. Υποβάλλονται μηνιαίως στο Υπουργείο Οικονομικών μέσω της ΓΕΣ/ΔΟΙ οι εξής πίνακες οικονομικών στοιχείων: Μηνιαία Συνοπτική Έκθεση Απλήρωτων και Ληξιπρόθεσμων Υποχρεώσεων, Πίνακας Στοιχείων Μητρώου Δεσμεύσεων και Οικονομικό Δελτίο (Καταγραφή Εσόδων, εξόδων και στοιχείων Ισολογισμού).

20. Με την 632η Συνεδρίαση ΔΣ την 15-05-2020 **εγκρίθηκε η επιβολή τόκων υπερημερίας** με βάση τον πίνακα επιτοκίων της ΤΤΕ στις ληξιπρόθεσμες οφειλές των συνεταιίρων, οι οποίοι ενημερώθηκαν με την επιστολή της ετήσιας εισφοράς 2020 και του λογαριασμού ύδρευσης Β' τριμήνου 2020. Με το υπ' αριθμ 24 πρακτικό της 667^{ης} Συνεδρίασης του ΔΣ αναπροσαρμόστηκαν οι τόκοι υπερημερίας καθόσον ακολουθούν τα εξωτραπεζικά επιτόκια της Τράπεζας της Ελλάδος. Με το ίδιο πρακτικό δύναται η διαγραφή των τόκων υπερημερίας κατόπιν εφάπαξ καταβολής της ληξιπρόθεσμης οφειλής σε συνεννόηση με το λογιστήριο του ΟΣΜΑΕΣ.

21. Σύμφωνα με την απόφαση της 633ης Συνεδρίασης ΔΣ την 04 Ιουνίου 2020 εγκρίθηκε η έκδοση βεβαίωσης μη οφειλής για μεταβίβαση οικοπέδου αφού προηγουμένως κατατεθεί η προβλεπόμενη ρήτρα από τον νέο αγοραστή. Διευκρινίζεται ότι βεβαίωση μη οφειλής εκδίδεται μόνο για αγοραπωλησία, ενώ για προσωπική ενημέρωση των οικιστών-οικοπεδούχων εκδίδεται κατόπιν αιτήσεως καρτέλα συναλλασσόμενου.

22. Ο ΟΣΜΑΕΣ **δεν επιβαρύνεται με έξοδα εμβασμάτων τραπεζών** για πληρωμές που γίνονται από οικιστές –οικοπεδούχους. Σε περίπτωση που δοθεί από τον οικιστή-οικοπεδούχο εντολή πληρωμής του εμβάσματος σε βάρος του ΟΣΜΑΕΣ αυτό θα αφαιρείται από το ποσό κατάθεσης του.

23. Σύμφωνα με τη Φ.856.2/33/1103037/Σ.5257/15 Νοε 21/ΓΕΣ/ΔΟΙ ο ΟΣΜΑΕΣ οφείλει να μεταφέρει τα πλεονάζοντα ταμειακά διαθέσιμα του, ήτοι το 95% του συνόλου, στην Τράπεζα της Ελλάδος σε ξεχωριστό λογαριασμό ταμειακής διαχείρισης για κάθε οικιστικό πρόγραμμα.

24. Με το πρακτικό 42/ΔΣ 665/12-09-22 αποφασίστηκε ότι ο ΟΣΜΑΕΣ **δεν δέχεται πληρωμές με μετρητά** στο ταμείο του συνεταιρισμού, λόγω έλλειψης ασφάλειας διακίνησης των μετρητών.

25. Μετά από αλληλογραφία με την Δ.Ο.Υ. Ψυχικού ο ΟΣΜΑΕΣ απαλλάχθηκε από την πληρωμή ΕΝΦΙΑ για τα αδιάθετα οικόπεδα και κοινόχρηστους χώρους για το έτος 2022 και έπειτα.

26. Πραγματοποιούνται διορθώσεις του Ε9 για τα αδιάθετα οικόπεδα και των κοινόχρηστων χώρων καθώς και εναρμόνισής του με το Ελληνικό Κτηματολόγιο.

27. Ολοκληρώθηκε η εκδίκαση της υπόθεσης επί της αγωγής κατά του ΟΣΜΑΕΣ από την εταιρεία «ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΥΛΙΟΣ – ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΣΤΩΡΗΣ Ο.Ε.» με την υπ' αριθμ. 301/2022 απόφασης του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, σύμφωνα με την οποία ο ΟΣΜΑΕΣ υποχρεώθηκε σε καταβολή του ποσού 19.109,36 € με τον νόμιμο τόκο καθώς και των δικαστικών εξόδων ποσού 1.250,00 €, έναντι του ποσού 60.209,36 € που απαιτούσε η εταιρεία.

ΓΕΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

28. Θα εξεταστεί και εφόσον υπάρχουν τα ανάλογα διαθέσιμα, η συνέχιση των εργασιών ψηφιοποίησης, η οποία ξεκίνησε κατά το παρελθόν με την ψηφιοποίηση μέρους του αρχείου των προγραμμάτων Μαλεσίνας και Καρύστου και διεκόπη λόγω της αναστολής των εργασιών του Συνεταιρισμού το διάστημα 2015-2016.

29. Στην Τράπεζα Πειραιώς υφίστανται οι παρακάτω λογαριασμοί, που αφορούν συνολικά στον ΟΣΜΑΕΣ :

α. Ο υπ' αριθμόν **6902128801613**, μόνο για κατόχους υδρομέτρων Μαλεσίνας και αφορά την πληρωμή της κατανάλωσης νερού (**IBAN: GR 70 0171 9020 0069 0212 8801 613**).

β. Ο υπ' αριθμόν **6902128843596**, για το πρόγραμμα Μαλεσίνας και αφορά την πληρωμή εισφορών (**IBAN: GR 71 0171 9020 0069 0212 8843 596**).

γ. Ο υπ' αριθμόν **6902128843600** για το πρόγραμμα Καρύστου και αφορά την πληρωμή εισφορών (**IBAN: GR 60 0171 9020 0069 0212 8843 600**).

δ. Ο υπ' αριθμόν **6902133248272**, μόνο για κατόχους υδρομέτρων ΚΑΡΥΣΤΟΥ και αφορά την πληρωμή της κατανάλωσης νερού (**IBAN: GR 87 0171 9020 0069 0213 3248 272**).

ε. Ο υπ' αριθμόν **6902128843618**, για το Τρίτο (Γ') Πρόγραμμα - μη εξυπηρετηθέντων μελών (**IBAN: GR 59 0171 9020 0069 0212 8843 618**).

στ. Για τις πληρωμές από το εξωτερικό υπενθυμίζεται ότι ο κωδικός BIC της Τράπεζας Πειραιώς είναι ο **PIRBGAA**.

30. Κατά την κατάθεση των οφειλών, υφίσταται η προσοχή των συνεταίρων, ώστε να πληκτρολογείται **υποχρεωτικά** στη περιγραφή της κατάθεσης ο **κωδικός χρεώστη**, ώστε να διευκολύνεται η πιστή και ακριβής ενημέρωση των αρχείων μας. **Δεν είναι απαραίτητη** η αποστολή από τους συνεταίρους φωτοαντίγραφου του αποδεικτικού κατάθεσης στον ΟΣΜΑΕΣ.

31. Σε περίπτωση τυχόν δυσχερειών κατά τη διαδικασία μεταφοράς χρημάτων από τρίτο φορέα προς το λογαριασμό του ΟΣΜΑΕΣ στη Τράπεζα Πειραιώς, δεν είναι δυνατή η αναζήτηση και ταυτοποίηση της κατάθεσης από μέρος μας. Σε τέτοιες περιπτώσεις η ανάλογη κατάθεση θα πιστώνει την καρτέλα αγνώστων καταθετών του ανάλογου Προγράμματος μέχρι να βρεθεί ο καταθέτης, ο οποίος είναι και υπεύθυνος να ενημερώσει τον συνεταιρισμό με email ή ταχυδρομική επιστολή για τυχόν κατάθεση χρημάτων χωρίς στοιχεία.

32. Σύμφωνα με το Άρθρο 7 παρ. 2 και 3, του ισχύοντος Καταστατικού, οι συνέταιροι έχουν υποχρέωση να πληρώνουν τις συνδρομές τους και τις δαπάνες που αφορούν στην εκπλήρωση του σκοπού του Συνεταιρισμού, να συμμορφώνονται με το Καταστατικό και τις αποφάσεις της Διοικήσεως συμβάλλοντας στην προώθηση και υλοποίηση του έργου του. Αυτονόητο είναι ότι οι παραπάνω εισφορές αποτελούν τα μοναδικά έσοδα του Συνεταιρισμού με τα οποία καλύπτονται τα λειτουργικά έξοδα του (ενοίκιο, συμβάσεις με λογιστική εταιρεία και εταιρεία μηχανογράφησης, δαπάνες γραφικής ύλης, κλπ) και αντιμετωπίζονται οι δαπάνες συντήρησης των υφιστάμενων έργων υποδομής. Για όλες τις οφειλές παρελθόντων ετών (ετήσιες συνδρομές –έργα μεταφοράς νερού –χρεώσεις νερού) οι οποίες δεν εξοφλήθηκαν ο ΟΣΜΑΕΣ προβαίνει σε διακοπές υδροδοτήσεως και σε αγωγές για τις εισπράξεις των οφειλών για λόγους δικαίου προς τους υπόλοιπους συνεταίρους.

33. Αναφορικά με το Τ.Α.Π., δεν προκύπτει από κανένα θεσμικό κείμενο ότι ο Δήμος οφείλει να διαθέσει το αντίστοιχο ποσό που εισέπραξε για Τ.Α.Π από τα μέλη του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, για έργα αποκλειστικά στην έκταση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, αλλά δύναται να διαθέσει τα ποσά αυτά για εκτέλεση τέτοιων έργων, σε οποιοδήποτε σημείο των ορίων του. Κατόπιν τούτου υπάρχει προφανώς δυσχέρεια στον Συνεταιρισμό μας να επιβάλλει στον Δήμο Λοκρών την υποχρέωση όπως τα εισπραττόμενα τέλη του Τ.Α.Π. από τους συνεταίρους, να διατίθενται για την συντήρηση των έργων υποδομής, **αποκλειστικά** στην έκταση του Συνεταιρισμού.

34. Παρακαλούνται τα μέλη του ΟΣΜΑΕΣ, καθώς και όποιοι άλλοι συνέταιροι αλλάζουν διεύθυνση κατοικίας, να γνωρίζουν στο Συνεταιρισμό έγκαιρα τη νέα τους διεύθυνση, στην οποία θα τους αποστέλλονται τα διάφορα ενημερωτικά έγγραφα. Επίσης να μας γνωρίζεται άμεσα, οποιαδήποτε αλλαγή στον αριθμό τηλεφώνου, για έγκαιρη και γρήγορη επικοινωνία.

35. Τα γραφεία του ΟΣΜΑΕΣ βρίσκονται στην οδό Δημ. Σούτσου 40 Αμπελόκηποι, Αθήνα ΤΚ-11521 (5^{ος} Όροφος).

36. Οι Συνέταιροι-Μέλη του Συνεταιρισμού δύναται να ενημερώνονται για την εξέλιξη των δράσεων και οποιοδήποτε άλλο θέμα τους ενδιαφέρει (π.χ Προϋπολογισμοί, Αναμορφώσεις Π/Υ, Απολογισμοί, Ισολογισμοί κλπ) μέσα από τον διαδικτυακό τόπο του ΓΕΣ (www.army.gr) ακολουθώντας τη διαδρομή [www.army.gr/Θέματα_προσωπικού/Στρ. - Πολ. Προσωπικό/Οικονομικά/Νομικά Πρόσωπα](http://www.army.gr/Θέματα_προσωπικού/Στρ._Πολ.Προσωπικό/Οικονομικά/Νομικά_Πρόσωπα).

37. Διευκρινίζεται ότι τυχόν σφάλματα που παρουσιάζονται στις δοσοληψίες των συνεταίρων με τον ΟΣΜΑΕΣ δεν είναι εσκεμμένα ούτε αποβλέπουν σε πρόκληση ζημιάς κανενός. Η κατανόηση των συνεταίρων είναι απαραίτητη, η δε επίλυση όποιων προβλημάτων προκύπτουν, θα πρέπει να γίνεται με καλή διάθεση και γνώμονα την εκπλήρωση ενός κοινού σκοπού. Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με το νέο Νόμο περί προσωπικών δεδομένων, δεν θα χορηγούνται τηλεφωνικώς οποιαδήποτε προσωπικά η οικονομικά στοιχεία ούτε θα υλοποιείται οποιαδήποτε αλλαγή στοιχείων ή διεύθυνσης, παρά μόνο κατόπιν αιτήσεως στη Γραμματεία του ΟΣΜΑΕΣ ή της αυτοπρόσωπης παρουσίας στα γραφεία του Συνεταιρισμού.

38. Τα τηλέφωνα των γραφείων του ΟΣΜΑΕΣ για ενημέρωση και πληροφόρηση των συνεταίρων (το λογιστήριο απαντά από 09.00 έως 13.00 τις εργάσιμες ημέρες), κατά περίπτωση είναι:

A/A	ΤΜΗΜΑ	ΤΗΛ (Εσωτ)	ΤΗΛ (Εξωτ)
1.	Πρόεδρος ΔΣ	210 870-5260	210 6438119
2.	Γεν. Γραμματέας	210 870-5263	210 6438598
A/A	ΤΜΗΜΑ	ΤΗΛ (Εσωτ)	ΤΗΛ (Εξωτ)
3.	Ταμείο	210 870-5267	---
		210 870-5268	---
4.	Λογιστήριο	210 870-5265	---
		210 870-5266	---
5.	Γραμματεία	210 870-5261	---
	FAX	---	210 6437211
6.	Τμήμα Μαλεσίνας	210 870-5269	---
7.	Τμήμα Καρύστου	210 870-5270	---
8.	Τμήμα Γ' Προγράμματος	210 6438598	---

Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο (email)		
1.	Πρόεδρος	osmaes.proedros@gmail.com
2.	Γενικός Γραμματέας	osmaes.gg@gmail.com
3.	Ταμείο- Λογιστήριο	osmaes.tameio@gmail.com
4.	Γραμματεία- Τμήμα Μαλεσίνας- Τμήμα Καρύστου	osmaes.gram@gmail.com

Ακριβές Αντίγραφο

Σχης (ΜΧ) Παναγιώτης Χαβιάς
Πρόεδρος

ΕΠΟΠ Λχίας (ΠΖ) Χρυσή Καρκάνη
Βοηθός Γ.Γ/ ΟΣΜΑΕΣ

ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ

- «1» Προϋπολογισμός Εσόδων Μαλεσίνας 2022
- «2» Προϋπολογισμός Εξόδων Μαλεσίνας 2022
- «3» Προϋπολογισμός Εσόδων Καρύστου 2022
- «4» Προϋπολογισμός Εξόδων Καρύστου 2022
- «5» Προϋπολογισμός Εσόδων Γ' Προγράμματος 2022
- «6» Προϋπολογισμός Εξόδων Γ' Προγράμματος 2022
- «7» Ταμειακός Απολογισμός Εσόδων 2021
- «8» Ταμειακός Απολογισμός Εξόδων 2021
- «9» Γενική Ανακεφαλαίωση 2022